

Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

# Großes Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und separater Einliegerwohnung

Objektnummer: 25169009

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 2.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 350 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 817 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25169009 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25169009 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## Auf einen Blick

Objektnummer	25169009
Wohnfläche	ca. 350 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Badezimmer	3
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	2.200.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 35 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25169009 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	86.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.10.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 25169009 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



*Secret Sale*

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0451 - 70 98 835 0

Shop Lübeck | Kronsfordter Allee 27 | Ecke Uhlandstraße 23560 Lübeck | [luebeck@von-poll.com](mailto:luebeck@von-poll.com)

Objektnummer: 25169009 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## Ein erster Eindruck

Sie wollen sich in ihrem neuen Zuhause wohlfühlen und auf annehmlichen Luxus nicht verzichten? Dann finden Sie mit dieser Immobilie den Platz und die Sorgfalt bedachten Wohnens. Genießen Sie die ruhige Umgebung in gewachsener Nachbarschaft, mit viel Grün in unmittelbarer Nähe. **\*\*Kontakt und Besichtigung:\*\*** Die aktuellen Besitzer legen großen Wert auf Diskretion und den Schutz ihrer Privatsphäre. Für weitere Informationen wird mit Ihrer Anfrage und vollständigen Kontaktdaten ein Bonitätsnachweis erfragt. Herr Ludwig aus unserem Hause steht persönlich für die weitere Ansprache zur Verfügung. **\*\*** Diese neuwertige Immobilie erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> auf drei Ebenen und einem Grundstück von etwa 820 m<sup>2</sup>. Somit bietet das Haus mit seiner Einliegerwohnung reichlich Platz für Entfaltungsmöglichkeiten und Komfort. Das Haus wurde im Jahr 2018 komplett renoviert und modernisiert, wobei besonderer Wert auf hochwertige Materialien und eine luxuriöse Ausstattung gelegt wurde. Das Haus verfügt über insgesamt 9 Zimmer, 3 Badezimmer und 3 Balkone/Terrassen, die eine herrliche Aussicht bieten. Zu jeder Tageszeit erfreut man sich an der guten Belichtung des Hauses, bereits am Morgen scheint die Sonne in die Wohnräume und die Südwestausrichtung von Haus und Terrasse sorgt für ein gutes Ambiente mit viel Sonnenlicht. Eine abgeschlossene Einliegerwohnung im Hanggeschoss mit separatem Zugang und eigenem Garten bietet zusätzliche Privatsphäre für Gäste oder Familienmitglieder. Die Ausstattung des Hauses umfasst eine moderne Zentralheizung und Fußbodenheizung, die für angenehme Wärme sorgen. Die elektronische Steuerung ermöglicht eine individuelle Regelung der Temperatur in jedem Raum. Eine Viessmann-Brennwerttherme in Kombination mit Solarthermie-Röhren sorgt für eine effiziente Warmwasserversorgung und niedrige Energiekosten. Die Renovierung umfasste auch den Anbau eines Warmwintergartens, die Errichtung einer Loggia vor dem Hauptschlafzimmer und den Neubau eines Carports mit Abstellraum. Das gesamte Dach wurde erneuert und isoliert, ebenso wie alle Fenster und Türen mit wärmedämmender und einbruchhemmender Verglasung. Im Inneren des Hauses finden sich hochwertige Materialien wie italienisches Feinsteinzeug in Holzdielen-Optik, maßgefertigte Einbauschränke und ein eleganter Ruegg-Holzkaamin im Wohnzimmer. Die Bäder sind mit bodengleichen Duschen, Regenwald-Duschen und hochwertigen Armaturen ausgestattet. Der gepflegte Garten wurde neu angelegt und terrassiert, mit einem Edelstahlteich und einer gut durchdachten Bepflanzung. Eine umfangreiche Außenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern sorgt für Sicherheit und Atmosphäre. Zusätzliche Annehmlichkeiten wie ein Internet-Breitbandanschluss, Satellitenantenne und eine Hundendusche im Außenbereich runden das Gesamtpaket dieses herausragenden Immobilie ab. Lassen Sie sich von dem wohnlichen Gefühl verzaubern.

Objektnummer: 25169009 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Scharbeutz ist eines der beliebtesten Ostseebäder mit kilometerlangen weißen Sandstränden. Die neu gestaltete Promenade verfügt über zahlreiche Restaurants, Cafés und Geschäfte. Die nähere Umgebung bilden die Ostseebäder Haffkrug, Timmendorfer Strand und Niendorf mit ihren vielseitigen Angeboten an Freizeitaktivitäten und ebenfalls sehr guten Infrastruktur. Vom Standort der Immobilie erreichen Sie das Zentrum von Scharbeutz in ca. 8 Minuten mit dem Auto oder ca. 20 Minuten mit dem Fahrrad. Lübeck und Hamburg sind durch die guten Verkehrsanbindungen mit dem Auto als auch mit der Bahn problemlos erreichbar: Lübeck erreichen Sie in ca. 20, Hamburg in ca. 45 Autominuten.

Objektnummer: 25169009 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 86.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist C.



Objektnummer: 25169009 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Claus

---

Lübecker Straße 1 Bad Schwartau  
E-Mail: [bad.schwartau@von-poll.com](mailto:bad.schwartau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)